

Poikkeamislupahakemus LP-051-2026-00059

Ympltk 02.06.2026
143/10.03.00.02/2026

Hakija: ■ ■

Rakennuspaikka: 442-407-3-207

Hanke: olemassa olevaan autokatokseen laajennus teknisiä tiloja varten

Hakemus, kaavoitus, rakentamisrajoitus:

suunniteltu hanke sijaitsee Luvian ranta-alueiden osayleiskaavan RA-alueella, jonka määräykset kuuluu: "Loma-asuntoalue, alue on varattu omarantaisille loma-asunnoille. Luku merkinnän RA alla osoittaa alueen rakennuspaikkojen enimmäismäärän. Rakennuspaikan pinta-alan tulee olla ilman yksityiskohtaisempaa kaavaa vähintään 5000 m². Rakennuspaikan kokonaiskerrosala on enintään 140 m². Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen loma-asunnon, 2 talousrakennusta ja erillisen saunarakennuksen. Kokonaiskerrosalaan luettavien talousrakennusten kerrosala saa olla yhteensä 20 m² ja saunarakennuksen 20 m²... Asuin- ja talousrakennukset tulee sijoittaa vähintään 30 m etäisyydelle ja saunarakennus vähintään 15 m etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Rakennuspaikan vähimmäiskokoa koskevaa vaatimusta ei sovelleta kiinteistöön, joka on ennen kaavan saatua lainvoiman maanmittaustoimituksella muodostettu rakennuspaikaksi tai määräälaan, joka on pääosin rakennettu."

Poikkeamislupaa haetaan alueen rantayleiskaavan määräyksestä kokonaiskerrosalasta.

Hakemukseen on kirjattu "poikkeamiset säännöksistä perusteluineen"-kohtaan:

"Mahdollinen poikkeaminen koskee rakennusoikeuden ylitystä kahden uuden teknisen tilan vuoksi. Poikkeaminen on vähäinen ja perusteltu olemassa olevan asuinrakennuksen teknisten tilojen riittämättömyydellä, kun teknisiin tiloihin sijoitetaan akusto- ja energianhallintajärjestelmät.

Laajennus toteutetaan olemassa olevan autokatosrakennuksen linjoja ja mitoitusta noudattaen, eikä siitä aiheudu haittaa naapurikiinteistöille, liikenteelle tai alueen käytölle. Rakennushanke parantaa kiinteistön käytettävyyttä ja tukee energiatehokkuustavoitteita.

Sähkölaitteistojen sijoittaminen teknisiin tiloihin täyttää turvallisuus- ja palotekniset vaatimukset eikä aiheuta ympäristölle tai käyttäjille riskiä."

Kuuleminen:

Naapurit on kuultu hakijoiden toimesta. Naapureilla ei ole hankkeesta huomautettavaa.

Lausunnot:

Hanke ei edellytä lausuntojen pyytämistä RakL:n 67 §:n mukaan

Rakentamislain 57 §:ssä säädetty poikkeamisen edellytykset:

“Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Edellä säädetty ei kuitenkaan koske kelpoisuusvaatimuksia, tonttijakoa, maisematyöluvan tarvetta ja edellytyksiä eikä 46 §:n 1 momentin 2 kohdassa säädettyjä asemakaavan laatimista koskevia sijoittamisen edellytyksiä suunnittelutarvealueella. Poikkeamisluvan voi myöntää muista sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Edellä 1 momentissa tarkoitettua lupaa ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista;
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

...

Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen asemakaavasta poiketen asumiseen tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön ei katsota 2 momentin 1 kohdan tarkoittamalla tavalla aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle eikä sitä pidetä vaikutuksiltaan 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna merkittävänä rakentamisena. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen voidaan katsoa olevan erityinen syy, jos käyttötarkoituksen muuttamisella voidaan tukea rakennetun ympäristön kiertotaloutta ja vähähiilisyttä”

Hankkeen arviointi:

Luvian ranta-alueiden osayleiskaavan kaavamääräyksestä kokonaiskerrosalasta haetaan poikkeamislupaa. Kaavassa on määritelty, että kokonaiskerrosala saa olla maksimissaan 140m². Em. on käytetty jo 154m²:ä asuin- ja saunarakennukseen vähäisellä poikkeamisella rakennusluvan yhteydessä. Asiassa ei ole tarkasteltu olemassa olevaa teknisen tilan (huoneala 2,9m²) ja vahvuudessa 250mm:ä ylittävien seinien muodostamaa lain mahdollistamaa sallitun kerrosalan ylitystä.

Rakentamislain 9 § mahdollistaa sallitun kerrosalan ylittämisen yleisiin tiloihin avautuvan teknisen tilan rakentamiseen tarvittavan pinta-alan. Olemassa olevassa asuinrakennuksessa on jo tekninen tila, jonka koko ei riitä nyt suunnitelmissa olevien energiatehokkuutta parantavien järjestelmien rakentamiseen. Hakemuksen mukaiset kaksi uutta teknistä tilaa olisivat yhteensä 13k-m². Ne sijoittuisivat olemassa olevaan pihapiiriin sen sisälle päin toteutettavan autokatoksen laajennukseen, jolloin sen vaikutukset maisemaan ja ympäristöön olisivat vähäiset. Mm. maisema merelle päin säilyisi aivan samana nykytilanteeseen nähden.

Laissa ei ole määritelmää teknisen tilan maksimikoolle vaan se tulee arvioida tapauskohtaisesti. Koska suunnitelmissa on akustoja ja uusia järjestelmiä, joiden tilantarvetta on perusteltu ja tarkennettu poikkeamisluvan hakuvaiheessa, on hanke energiatehokkuuden ja vähähiilisyydenkin kannalta puollettavissa.

Tämän poikkeamisen myötä rakennettavat tekniset tilat tulee olla pysyvästi vain teknisenä tilana eikä niiden käyttöä sallita esim. varastoina.

Rakennuksen tarkempi toteutus (esim. palotekninen suunnittelu) käsitellään rakentamisluvan yhteydessä.

Lisätiedot:

rakennustarkastaja

Leena Rantamäki

p. 044 431 2519

leena.rantamaki@eurajoki.fi

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää myöntää poikkeamisluvan, sillä se täyttää Rakentamislain 57 §:ssä esitetyt poikkeamisen edellytykset. Lisäksi poikkeamiselle on esitetty erityisiä syitä.

Poikkeamispäätöksen voimassaoloaika on kaksi vuotta, jonka aikana on hankkeelle haettava säädetyssä järjestyksessä rakentamislupa

Poikkeamisluvan ehtona on, että:

- toteutettavia teknisiä tiloja ei tulla käyttämään myöhemminkään muuhun käyttöön kuin taloteknisiin järjestelmiin

Perustelut:

Hankkeen ei katsota aiheuttavan RakL 57§ mukaista haittaa tai merkittävää rakentamista.

Hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, koska rakennuspaikka on jo rakentunut kaavan osoittamalla määrällä rakennuksia ja tämä hanke edesauttaa vähähiilisyyttä ja energiatehokkuutta. Sillä ei myöskään ole merkittäviä vaikutuksia maisemaan uusien rakenteiden sijaitessa jo rakennettujen rakennusten välissä.

Sovelletut oikeusohjeet
Rakentamislaki 42 §, 57 §, 64 §, 67§
Maankäyttö- ja rakentamisasetus 88§
Poikkeamisen ratkaisee ympäristölautakunta (Eurajoen kunnan
hallintosääntö 30 §)

Tiedoksi
Lupa- ja valvontavirasto

Päätös
